

# STADT EICHSTÄTT



BEBAUUNGSPLAN NR. 67  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS GEWERBEGEBIET

**„LÜFTEN WEST“**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
GEM. § 10a BAUGB

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## 1 Vorbemerkungen

### Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Stadt Eichstätt standen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses kaum mehr gewerbliche Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Die vorhandenen Gewerbeflächen waren nahezu vollständig bebaut; weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Talbereich der Altmühl sind aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen stark eingeschränkt. Um auch zukünftig Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung anbieten zu können, wurde deshalb die Ausweisung eines Gewerbegebietes außerhalb des Talraums der Altmühl erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Lüften West“ wurde zu diesem Zweck ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für Landwirtschaft und Tierhaltung ausgewiesen.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierbei wurden verschiedene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die über den in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan festgesetzt werden konnten.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Fachgutachten in Bezug auf Immissionsschutz und die FFH-Verträglichkeit der Planung erstellt und sind in die Planung eingeflossen:

- Gutachten Geräuschkontingentierung: Bericht 4740.1/2017 vom 25.04.2017 der IBN Bauphysik GmbH, Ingolstadt
- Immissionsschutz-Gutachten (Ermittlung der Stickstoffdepositions- und Geruchsbelastung), Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, mit Datum vom 30.08.2019
- FFH-Verträglichkeitsstudie inkl. Bestands- und Maßnahmenplan, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, mit Datum vom 08.10.2019
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, mit Datum vom 08.10.2019

### **Schutzgebiete**

Südöstlich des Geltungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambächtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““.

In der FFH-Verträglichkeitsstudie des Büros Baader Konzept GmbH und der Stickstoffausbreitungsrechnung des Ingenieurbüros Koch wurden die (potentiellen) Auswirkungen der Planung auf die genannten Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet) beurteilt. Es wurde festgestellt, dass durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bzw. deren Schutzziele in Folge der Ausweisung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden kann. Für das Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ wurde anhand verschiedener Beispielrechnungen aufgezeigt, dass größere Tierhaltungsanlagen in der Nähe des FFH-Gebietes voraussichtlich nur bei Umsetzung von anlagentechnischen Maßnahmen zur Minimierung der Stickstoffdeposition im nahegelegenen Lebensraumtyp (LRT) 8160\* (Kalkschutthalde) genehmigungsfähig sein werden. Da für das Sondergebiet Landwirtschaft und Tierhaltung lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, muss hier Rahmen des Bauantrags der Nachweis erbracht werden, dass die Zusatzbelastung für eutrophierende Stickstoffeinträge im Bereich des nahegelegenen Lebensraumtyps 8160\* (Kalkschutthalden) eine Menge von 1 kg N/ha\*a nicht überschreitet. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der Integrität des Natura 2000-Gebietes in Folge der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

### **Grünordnungsplan und Artenschutz**

Im Rahmen des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans wurde die Beeinträchtigung des Naturhaushalts auf Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Fassung vom Januar 2003) ermittelt, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Für das Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ wurden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, da für diesen Teilbereich nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wurde. Der Ausgleich für konkrete Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) zu ermitteln und nachzuweisen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, wurden darüber hinaus die Belange des speziellen Artenschutzes nach §§ 44 und § 67 BNatSchG untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der verschiedenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in den Gemarkungen Wintershof und Preith dienen dabei im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes gleichzeitig als CEF-Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung von Lebensräumen der Feldlerche und der Wiesenschafstelze.

Die erarbeiteten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt (s. a. nachfolgender Abschnitt).

### **Vermeidungsmaßnahmen und sonstige umweltrelevante Festsetzung**

Die Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen spiegelt sich insbesondere in den nachfolgend überblickshaft dargestellten Vermeidungs- und sonstigen Maßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sind, wider.

#### *Schutzgut Mensch*

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Emissionskontingentierung durch einen Fachgutachter erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes (insbesondere im Weiler Lüften) keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen verursacht werden.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen aus dem angrenzenden Straßenverkehr innerhalb des Gewerbegebietes wurden Betriebsleiterwohnungen im Norden des Gewerbegebietes entlang der Kreisstraße EI 49 ausgeschlossen.

Zum Schutz vor unzumutbaren Geruchseinwirkungen aus der Landwirtschaft (insbesondere geplante Schweinstall) wurde ein Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ festgesetzt, welches durch eine ca. 85 m breite „Pufferzone“ vom Gewerbegebiet getrennt ist.

Die „Pufferzone“ wurde als landwirtschaftliche Fläche, die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten ist festgesetzt.

Ebenfalls zum Schutz vor unzumutbaren Geruchseinwirkungen bzw. zur Minimierung des Konfliktpotentials mit der landwirtschaftlichen Nutzung wurden im südlichen und östlichen Bereich des Gewerbegebietes Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

#### *Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft*

Die Entwässerung des Gewerbegebietes im Trennsystem mit Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen minimieren die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs.

Die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes leistet einen Beitrag zur Luftreinhaltung und verringert durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte.

Bauzeitliche winddichte Schutzzäune vermeiden Staubablagerungen auf den mageren Bodenflächen innerhalb des südlich angrenzenden FFH-Gebiets.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (=> Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß saP).

Aufgrund der saP sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag an großen Glasfronten und Fenstern zu vermeiden (=> Vermeidungsmaßnahme V2 gemäß saP).

Die Pflanzung einer eingrünenden, gestuften Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf der West- und Südseite des Geltungsbereichs und um den Mastschweinstall sowie die Baumpflanzungen auf der Nordseite entlang des geplanten Geh- und Radwegs helfen Lebensräume für heimische, störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen bzw. zu

erhalten (insbesondere Kleinsäuger, Vögel und Insekten). Des Weiteren wird die Störwirkung der Beleuchtung auf angrenzende Lebensräume verringert.

Bauzeitliche winddichte Schutzzäune vermeiden Staubablagerungen und Beeinträchtigungen auf wertvollen Flächen im südlich angrenzenden FFH-Gebiet sowie auf Nahrungs- und Fortpflanzungspflanzen für verschiedene Falterarten.

Die Außenbeleuchtung ist mit artenschutzfreundlichen UV-armen Lampen zu realisieren, um lichtverursachte Störwirkungen auf Fledermäuse auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Entbuschung und Entkrautung im Wirkungsbereich des Sondergebiets Landwirtschaft und Tierhaltung zum Schutz und zur Förderung trocken-warmer Standorte und ihrer Lebensgemeinschaften.

#### *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Die Randeingrünung mit einer dichten Baumhecke nach Westen und Süden und die Baumpflanzungen am nördlichen Rand sowie die eingrünende Gehölzpflanzung um den Mastschweinestall dienen der Einbindung des Gewerbegebiets und des Stallgebäudes in die Landschaft und helfen, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf den privaten Grundstücken dienen der Durchgrünung des Gebiets.

Ebenso trägt die Beschränkung der maximalen First- und Wandhöhe zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

#### **Zusammenfassung des Umweltberichts**

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes hinsichtlich der in Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen auf die gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) zu untersuchenden (Umwelt-)Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
<b>Geologie/Boden</b>	gering	hoch	gering	mittel
<b>Wasser</b>	nachrangig	mittel bis hoch	nachrangig	mittel
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering bis mittel	gering	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	nachrangig	mittel	gering	gering
<b>Mensch</b>	nachrangig	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	nachrangig	mittel	nachrangig	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

### 3 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

#### 3.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

##### Landratsamt Eichstätt

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in der frühzeitigen Beteiligung auf das schallimmissionstechnische Gutachten des Büros IBN Bauphysik GmbH & Co. (Bericht 4740.1/2017 vom 25. April 2017) verwiesen und angemerkt, dass unter Beachtung dessen Ergebnisse keine Bedenkung aus Sicht des Lärmschutzes bestehen. Die Ergebnisse des betreffenden Lärmschutzgutachtens wurden bzw. waren zu diesem Zeitpunkt bereits vollumfänglich in der Bebauungsplansatzung enthalten und festgesetzt. Insbesondere wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ sowie der Vorhaltung eines Kontingentes für dessen geplante Erweiterung, eine Emissions-/Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen „Lüften West“ erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Außerdem wurde ein Mindestabstand zur Kreisstraße EI 49 für die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen festgesetzt.

Nachdem parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekannt wurde, dass ein nahegelegener Landwirt unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet die Errichtung eines Schweinestalles beabsichtigt, wurde von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde außerdem ein Geruchsimmissionsgutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen im Hinblick auf die Luftreinhaltung gefordert. Als voraussichtlichen konfliktfreien Abstand zwischen Gewerbe und Schweinhaltung hat das Amt eine überschlagsmäßig berechnete Distanz von rund 86 m bei 720 Mastschweinen ermittelt.

In Reaktion auf die Planung des Schweinestalles und die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde mit dem Ziel der Minimierung möglicher Immissionskonflikte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert und entsprechend städtebaulich geordnet. Hierfür wurde im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet ein im Mittel ca. 85 m breiter Streifen des bestehenden Ackers als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) und als „Fläche die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten ist“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) festgesetzt. Wiederum daran südlich anschließend wurde auf einem ca. 35 m breiten Streifen ein Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltung im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans ohne qualifizierte Festsetzungen ausgewiesen.

Durch die Verlagerung des geplanten Stalles nach Süden in das vorgesehene Sondergebiet konnte der überschlägig ermittelte Abstand von 86 m zum Gewerbegebiet eingehalten werden. Darüber hinaus wurde von der Stadt Eichstätt ein lufthygienisches Gutachten zur Bewertung der Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben und bis zur zweiten Trägerbeteiligung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Mit der Ergänzung des einfachen Bebauungsplans und dem Geruchsimmissionsgutachten bestand hiernach Einverständnis von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde, wobei darauf hingewiesen wurde, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Schweinestall voraussichtlich ein weiteres Luftreinhaltungsgutachten zur Konkretisierung der Maßnahmen zur Minimierung von Konflikten, insbesondere im Hinblick auf Stickstoffdepositionen im angrenzenden FFH-Gebiet erforderlich sein wird.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hatte gegen die geplante Maßnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zunächst grundsätzlich keine größeren Bedenken geäußert. Jedoch sollte im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgelegt werden. Des Weiteren forderte die UNB, die 3-reihige Eingrünung auf den privaten Flächen vollständig umgehend nach der Erschließung durchzuführen, was zunächst von der Stadt Eichstätt abgelehnt wurde, da dies erst nach dem Grundstücksverkauf durch die zukünftigen Eigentümer erfolgen sollte. Im Hinblick auf die Vermeidung der Störung und Beschädigung von Vogelbrutstätten forderte die UNB außerdem, dass alle Gehölzstrukturen, die im Zuge der Baumaßnahme zu entfernen sind, nur im gesetzlich festgelegten Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden dürfen. Die Forderung wurde entsprechend berücksichtigt. Die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme V1 (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit) beinhaltet diese Auflage bereits, wurde aber zur Klarstellung noch entsprechend textlich ergänzt.

Nach der Erweiterung des Bebauungsplangebietes um ein Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet wurden im zweiten Beteiligungsverfahren weitere Hinweise und Einwendungen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde geäußert.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung wurde gefordert, dass für das Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ der naturschutzrechtliche Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) darzustellen ist. Die Ermittlung solle über den Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ erfolgen. Den Forderungen wurde nachgekommen, ein Hinweis auf den Leitfaden wurde in die Begründung aufgenommen.

Zur Ausgleichsfläche A1 wurden einige fachliche Änderungswünsche hinsichtlich der Pflege und Umsetzung angeregt. Darüber hinaus wurde gefordert, die für das Ökokonto angegebenen Erweiterungsflächen ebenfalls umzusetzen und zu pflegen, um die Funktion als CEF-Maßnahme zu gewährleisten. Die Anregungen wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Hinsichtlich der Eingrünung des Gewerbegebietes wurde erneut gefordert, diese im Vorfeld durch die Stadt Eichstätt anzulegen, da dies nach den nun vorliegenden FFH- und Artenschutzgutachten auch als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme erforderlich sei. Die Eingrünung für das Sondergebiet (einfacher Bebauungsplan) kann dagegen im späteren Bauantrag dargestellt werden. Des Weiteren wurden von der UNB ergänzende Gehölze für die Pflanzliste vorgeschlagen. Die Anregungen wurden berücksichtigt, die Stadt Eichstätt wird die Eingrünung des Gewerbegebietes im Vorfeld, d.h. vor dem Grundstücksverkauf anlegen. Die Pflanzlisten wurden wunschgemäß ergänzt.

Mit der nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Baader Konzept GmbH mit Datum vom 08.10.2019 bestand von Seiten der UNB Einverständnis. Es wurde darauf hingewiesen, dass die dort aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen alle entsprechend umzusetzen sind und für einige Maßnahmen regelmäßige Kontrollen und eine Abstimmung mit der UNB erforderlich seien. Des Weiteren wurden Pflegevorgaben und zeitliche Hinweise zu den CEF-Maßnahmen gegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Die zum damaligen Planungsstand vorgesehene CEF-Maßnahme 2 wurde jedoch seitens der UNB als nicht optimal geeignet bewertet und um entsprechende Alternativenprüfung gebeten. Dem wurde ebenfalls Folge geleistet und in Abstimmung mit der UNB das Grundstück

Fl.-Nr. 1249 in der Gemarkung Preith als neue Ausgleichsmaßnahme A 2 und CEF-Maßnahme für Feldlerche und Wiesenschafstelze festgesetzt. Bei der darauffolgenden erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden dann seitens der UNB keinerlei Einwände oder Hinweise mehr vorgebracht.

Mit der FFH-Verträglichkeitsstudie des Büros Baader Konzept GmbH mit Datum vom 08.10.2019 bestand von Seiten der UNB ebenfalls grundsätzliches Einverständnis. Die in der FFH-Verträglichkeitsstudie genannten, für das Gewerbegebiet relevanten Maßnahmen werden entsprechend der Forderung der UNB im Rahmen der Erschließung beachtet und umgesetzt.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse im Hinblick auf das Sondergebiet für Tierhaltung nur zur Orientierung dienen können und auf ein späteres Vorhaben nicht übertragen werden können. Stattdessen könne die Genehmigungsfähigkeit erst im Rahmen eines konkreten Bauantrages unter Vorlage einer angepassten FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Dies war der Stadt Eichstätt jedoch bereits bewusst. Durch die Aufstellung des Sondergebietes „Landwirtschaft und Tierhaltung“ als einfacher Bebauungsplan ohne genauere Festsetzungen sollte dem Bauherren größtmögliche Freiheit bei der späteren Planung seiner Anlage(n) einräumen. Ggf. erforderliche weitere FFH-Untersuchungen sind dann dementsprechend vom Bauherren zu veranlassen.

Allgemein wurde noch darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bauantrages bei einer späteren Bebauung des Sondergebietes „Landwirtschaft und Tierhaltung“ die UNB unter Vorlage der erforderlichen Fachgutachten zu beteiligen sei und die Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden seien. Dies wurde zur Kenntnis genommen und wird dem Vorhabenträger zu gegebener Zeit mitgeteilt.

#### Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) und Regionaler Planungsverband Region Ingolstadt

Die Höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband haben in ihren Stellungnahmen auf die für Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung hingewiesen. Insbesondere wurde festgestellt, dass ohne Anbindung des Planungsgebietes an eine geeignete Siedlungseinheit ein Zielverstoß gegen das LEP-Ziel 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung) bestünde. Dieser Einwand wurde jedoch durch die zeitlich parallel verlaufende Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld gegenstandslos. Der Bebauungsplan „Zachenäcker – Erweiterung“ wurde vor dem Bebauungsplan „Lüften West“ in Kraft gesetzt, so dass das Anbindegebot gemäß LEP im weiteren Planungsverlauf erfüllt war.

Hinsichtlich des Sondergebietes für Landwirtschaft und Tierhaltung wurde angeregt, zu prüfen, ob das Vorhaben nicht auch im Rahmen einer Privilegierung im Außenbereich verwirklicht werden könne. Die Stadt Eichstätt hielt dies zwar bauplanungsrechtlich für möglich, zog es jedoch aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (Immissionskonflikt und insbesondere angrenzendes FFH-Gebiet) vor, das Planungsgebiet im Rahmen einer Bauleitplanung zu ordnen.

Des Weiteren wurde seitens der Höheren Landesplanungsbehörde und des Regionalen Planungsverbandes darauf aufmerksam gemacht, dass sich laut Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes der Region 10 Ingolstadt westliche und nördliche Teile des Plangebietes GE „Lüften“ innerhalb eines Vorranggebietes für Bodenschätze (Plattenskalk Nr.: Kp 6) befinden. Eine Zulässigkeit des Vorhabens im Bereich des Vorranggebietes wäre nur

dann gegeben, wenn dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Rohstoffsicherung erfolgen. Die Stadt Eichstätt hat diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die vorherige Grundstückseigentümerin bereits im Jahr 2003 eine Abbaugenehmigung für Solnhofener Platten auf dem nun beplanten Grundstück erhielt. Nach entsprechenden Probeschürfen wurde damals jedoch festgestellt, dass eine wirtschaftliche Abbaufähigkeit der Rohstoffvorkommen im Planungsgebiet nicht gegeben ist. Vor diesem Hintergrund hielt die Stadt Eichstätt eine teilweise Überplanung des Vorranggebietes für Bodenschätze für vertretbar. Im Rahmen der zweiten Beteiligung bestanden jedoch die Höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband auf eine Bestätigung dieser Einschätzung durch die zuständige Fachbehörde, das Landesamt für Umwelt. In der Folge hat die Stadt Eichstätt zwei Erkundungsbohrungen im westlichen Planungsgebiet durchführen und die Bohrkern vom LfU begutachten lassen. Dabei wurde vom LfU bestätigt, dass im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes kein abbauwürdiges Vorkommen von Plattenkalken gegeben ist, so dass keine weiteren Konflikte mit den Belangen der Rohstoffsicherung (Vorranggebiet Kp6) bestanden. Auch im Hinblick auf das Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ hat das LfU die Konfliktfreiheit aufgrund der geringfügigen Überschneidung mit dem Vorranggebiet Kp6 bestätigt. Anpassungen der Bauleitplanung waren damit nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wurde empfohlen, Betriebe der Nahversorgung und des innerstädtischen Bedarfs im Gewerbegebiet generell auszuschließen. Die Stadt Eichstätt hielt dies jedoch nicht für erforderlich, da sich die Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Eichstätt (Juli 2013) stützte und damit fachlich ausreichend begründet war. Darüber hinaus wiesen die Behörde und die Regionale Planungsstelle darauf hin, dass im Bebauungsplan die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei. Dies wurde durch eine entsprechende Festsetzung mit dem Erfordernis einer Einzelfallprüfung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Das LfU wies zunächst auf ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen im Planungsgebiet aufgrund der Lage im Karstgebiet des Weißjura hin. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Rohstoffgeologie wurde, wie bereits von der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Regionalen Planungsverband, auf die Überschneidung mit dem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk (Kp 6) hingewiesen. Nach Überprüfung der Rohstoffqualität mittels zweier Erkundungsbohrungen à 20 m Tiefe hat das LfU dann bestätigt, dass ein wirtschaftlicher Abbau zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist und die Einwände gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet somit zurückgezogen werden können. Eine Änderung bzw. Reduzierung des Bebauungsplans war somit nicht erforderlich.

#### Staatliches Bauamt Ingolstadt

Das Staatliche Bauamt äußerte keine grundsätzlichen Einwände, jedoch einige Auflagen bezüglich der östlich gelegenen Staatsstraße St 2225. Insbesondere wurde auf die Anbauverbotszone von 20 m ab dem Fahrbahnrand der Staatsstraße und die damit verbundenen Einschränkungen verwiesen. Da die Anbauverbotszone jedoch deutlich außerhalb des Gel-

tungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, bestanden hier keinerlei Konflikte. Die Anbauverbotszone wurde dennoch nachrichtlich im Planblatt dargestellt.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Gewerbegebietes ausschließlich über die Kreisstraße EI 49 vorzusehen ist und keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten auf die Staatsstraße zulässig sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Außerdem wurde seitens des Staatlichen Bauamtes klargestellt, dass die Stadt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen), zu übernehmen hat. Auf Lärmemissionen aus der Staatsstraße wurde hingewiesen und informiert, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

Diese Hinweise wurden von der Stadt Eichstätt zur Kenntnis genommen.

#### Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Ingolstadt übermittelte im Beteiligungsverfahren allgemeine Informationen zur Wasserversorgung und darüber, dass keine Altlasten im Plangebiet bekannt waren. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das WWA wies außerdem darauf hin, dass die Kläranlage Eichstätt über ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des zusätzlichen Abwassers verfügt und dass die Auswirkungen des Schmutzwasseranschlusses an das bestehende Mischwassernetz im Hinblick auf Überlastungen zu prüfen sei. Es wurde empfohlen, in den nächsten Jahren eine neue Schmutzfrachtberechnung zu erstellen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde die vorgesehene, dezentrale Versickerung auf Privatgrund hinterfragt, da bei der frühzeitigen Beteiligung noch keine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vorlagen. Im weiteren Planungsverlauf wurde jedoch die Versickerungsfähigkeit anhand von Versickerungsversuchen nachgewiesen, so dass hierzu eine grundsätzliche Zustimmung seitens des WWA erfolgte. Es wurden außerdem weitere Anmerkungen zur Klarstellung der Entwässerungssituation auf Privatgrund gegeben, welche in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt wurden. Auch wurde empfohlen, die Realisierbarkeit einer flächenmäßigen Versickerung über belebten Oberboden auf den Gewerbegrundstücken durchzurechnen. Dies wurde aufgegriffen und eine überschlägige Berechnung für Versickerungsbecken bzw. Mulden-Rigolen-Systeme durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass diese umsetzbar sind.

Ferner wies das WWA Ingolstadt darauf hin, dass für die (dezentrale) Versickerung auf den einzelnen Gewerbegrundstücken jeweils eine separate wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist, ebenso wie für die zentrale Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Formulierungen im Textteil des Bebauungsplans wurden nochmals klarstellend angepasst.

Der Empfehlung zur rechtzeitigen Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem WWA Ingolstadt wurde ebenfalls gefolgt. Eine Vorabstimmung erfolgte bereits parallel zum Beteiligungsverfahren.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)

Von Seiten des AELF wurde auf den Konflikt zwischen der östlich des Gewerbegebietes gelegenen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes und möglichen Betriebs-

leiterwohnungen im Planungsgebiet hingewiesen. Dies insbesondere auch mit Verweis auf den vom betreffenden Landwirt gestellten Bauantrag zum Neubau eines Mastschweinstalles. Zur Klärung des Konflikts wurde eine Geruchsimmissionsprognose und eine Berücksichtigung der Geräuschkontingente des landwirtschaftlichen Betriebes gefordert. Es wurde gefordert, dass auf den landwirtschaftlichen Betrieb keine kostenintensiven Auflagen zukommen, die die Bewirtschaftung oder die Entscheidungsfreiheit in der künftigen Entwicklung unangemessen beschränken. Im Falle von Betriebsleiterwohnungen wurde außerdem vorgeschlagen, einen Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen aufzunehmen, um Konflikte mit den zukünftigen Bewohnern zu vermeiden.

Den Anregungen wurde von Seiten der Stadt Eichstätt entsprochen. Der Bebauungsplan wurde mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Landwirtschaft und Tierhaltung“ erweitert, um ein konfliktarmes Nebeneinander von Gewerbe, Landwirtschaft und anderen Nutzungen zu ermöglichen. Die geforderten Fachgutachten wurden den Bebauungsplanunterlagen beigefügt und die Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Darüber hinaus wurde von Seiten des AELF angeregt, den Kompensationsfaktor für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs zu verringern. Dies wurde jedoch abgelehnt, da der Kompensationsfaktor bereits von der Unteren Naturschutzbehörde als angemessen bewertet wurde. Es wurde außerdem angeregt die langfristige Nutzung der Ausgleichsflächen durch Landwirte zu ermöglichen, was zur Kenntnis genommen wurde. Begrüßt wurde, dass die CEF-Maßnahme im Sinne einer multifunktionalen Kompensation gleichsam als naturschutzrechtlicher Ausgleich anerkannt wurde.

Weitere Hinweise zu den gesetzlichen Grenzabständen bei Pflanzungen und zur Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Nach der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgten keine weiteren Anmerkungen von Seiten des AELF mehr.

#### Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband lehnte den Bebauungsplanvorentwurf grundsätzlich ab, da er durch das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb dessen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sah. Daraufhin wurde der Bebauungsplanentwurf um das Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ ergänzt, um ein Nebeneinander beider Nutzungen zu ermöglichen und eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtlich zu sichern.

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte daraufhin zunächst keine weitere Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands. Erst bei der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde geäußert, dass „alle nicht erfüllten Forderungen der ersten Stellungnahme“ aufrechterhalten werden, wobei hierzu keine konkreten Aussagen mehr getroffen wurden. Dies konnte aufgrund der unkonkreten Stellungnahme keine Berücksichtigung mehr finden.

#### Stadtwerke Eichstätt

Bezüglich der Erdgasversorgung und Abwasserentsorgung wurde von Seiten der Stadtwerke Eichstätt darauf hingewiesen, dass eine gemeinsame Zu- bzw. Ableitungstrasse von der Straße „Lüftenweg“ zu errichten bzw. vorgesehen ist. Für die Verlegung des Schmutzwas-

serkanals wurde ein öffentlicher Versorgungstreifen zwischen der Parzellen 6 und 8 gefordert, der entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen wurde (zwischen Parzelle 6 und 7). Es wurde seitens der Stadtwerke nochmals darauf hingewiesen, dass das auf den Gewerbeparzellen anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik auf Privatgrund zu versickern ist und nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf. Dies war im Bebauungsplan bereits von Beginn an so vorgesehen. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, für Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ein Rigolensystem an geeigneter Stelle einzuplanen. Ein geeigneter Standort wurde im weiteren Planungsverlauf westlich des Planungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereichs, festgelegt. Um das Niederschlagswasser dorthin zu leiten, wurde im Bebauungsplan ein Versorgungstreifen zur Verlegung des Oberflächenwasserkanals vorgesehen (westlich von Parzelle 1).

Zur Stromversorgung wurde von den Stadtwerken Eichstätt mitgeteilt, dass das Gebiet über eine 20kV-Ringleitung aus dem nahegelegenen Schalthaus Preith versorgt werden muss. In diesem Zusammenhang wurde die Einplanung einer 10 x 3 Meter großen Fläche für eine Trafostation auf öffentlichem Grund gefordert. Diese wurde im weiteren Planungsverlauf relativ zentral im Planungsgebiet, südöstlich der Erschließungsstraßenkreuzung, vorgesehen.

Es erfolgten weitere, erschließungstechnische Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und erst für die Erschließungsplanung relevant waren.

Zur Wasser- und Telekommunikationsversorgung verwiesen die Stadtwerke Eichstätt auf die Stellungnahmen der jeweiligen Netzbetreiber, was zur Kenntnis genommen wurde.

#### Stadt Eichstätt, Amt für öffentliche Ordnung

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeiinspektion Eichstätt wurden keine verkehrsrechtlichen bzw. technischen Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. Es wurden lediglich einige Hinweise geäußert und zur technischen Ausführung der Gewerbegebietsanbindung an die Kreisstraße EI 49 auf die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers (Lkr. Eichstätt) verwiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Von Seiten der Versorgungsträger wurden allgemeine versorgungs- bzw. erschließungstechnische Hinweise vorgetragen, die zur Kenntnis genommen und zum Teil als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurden. Planerische Änderungen des Bebauungsplanes haben sich hieraus nicht ergeben.

#### Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Die IHK und die Handwerkskammer begrüßten die Ausweisung des Gewerbegebietes ausdrücklich. Allerdings wurde von Seiten der Handwerkskammer vorgeschlagen, Einzelhandel im Gewerbegebiet generell auszuschließen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den umliegenden Stadt- und Ortskernen vorzubeugen. Die Stadt Eichstätt verwies diesbezüglich auf das vorhandene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013, auf dessen Basis im Bebauungsplan eine Vielzahl an zentren- und nahversorgungsrelevanten Nutzungen ausgeschlossen wurde. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel wurde aufgrund dieses Gutachtens nicht für notwendig erachtet.

Des Weiteren bat die Handwerkskammer im Rahmen der erneuten Beteiligung noch darum, in der neu aufgenommenen Festsetzung 1.6.3 die Formulierung „unzumutbare Beeinträchtigung“ zu konkretisieren, um zu vermeiden, dass sich bereits im Vorfeld Beschränkungen der

anzusiedelnden Gewerbebetriebe ergeben. Eine Konkretisierung im Bebauungsplan wurde von Seiten der Stadt Eichstätt jedoch nicht für notwendig erachtet, da durch den in der Festsetzung 1.6.3 geforderten, gutachtlichen Nachweis eine Einhaltung der Zumutbarkeitschwelle nach den jeweils einschlägigen Regelwerken sichergestellt sein wird.

#### Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV)

Das ADBV Ingolstadt äußerte zum Bebauungsplan keine Einwände und bat um frühzeitige Mitteilung von Straßennamen und Hausnummern. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

#### Nachbargemeinden

Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Einwände oder Anregungen zur Bauleitplanung vorgebracht.

### **3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs am 16.08.2017 um 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Eichstätt statt. Hierbei wurden zunächst keine Anregungen oder Einwände seitens der Bürgerschaft vorgebracht.

Im weiteren Verlauf gingen jedoch von einem nahegelegenen Haupterwerbslandwirt mehrere anwaltlich verfasste Einwendungen ein. Hierin wurden jeweils grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes auf der Fl.-Nr. 423 geäußert, da der betreffende Landwirt erhebliche Beeinträchtigungen seines landwirtschaftlichen Betriebes befürchtete. Der Landwirt hatte nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 „Lüften West“ einen Bauantrag zum Neubau eines Schweinestalles mit Güllegrube auf der Fl.-Nr. 425 in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes eingereicht (Bauantrag vom 22.05.2017 mit Tektur vom 09.10.2017). Dieser konnte jedoch insbesondere aufgrund offener Fragen hinsichtlich der Erschließung, des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes nicht genehmigt werden.

Im Rahmen seiner Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurden von dem betreffenden Landwirt bzw. dem vertretenden Anwalt folgende konkrete Einwendungen vorgebracht:

Zunächst wurde bemängelt, dass durch die Planung die Zu- und Abfahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb des Einwendenden unzumutbar eingeengt würde. Dies konnte jedoch von der Stadt Eichstätt widerlegt werden, da das als Zufahrt dienende, öffentliche Wegflurstück Nr. 422 mit einer Breite von 5,50 - 6,00 m zunächst überhaupt nicht im Bebauungsplangebiet lag und durch die Planung auch nicht eingeschränkt wurde. Im weiteren Verlauf wurde der Weg sogar in den Bebauungsplan aufgenommen und als landwirtschaftlicher Erschließungsweg festgesetzt, um die Zufahrt zur Hofstelle und zum geplanten Schweinestall planungsrechtlich zu sichern.

Des Weiteren befürchtete der Landwirt, dass es aufgrund der Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet zu einer negativen Auswirkung auf den Grundwasserstand seines benachbarten Grundstückes Fl.-Nr. 425 und seines Hofgrundstückes kommen könnte. Hierauf wurde von Seiten der Stadt Eichstätt dargelegt, dass durch die dezentrale Versickerung das Niederschlagswasser vor Ort, wie bereits bei der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung, keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten seien. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen würde sogar 200 m westlich des Geltungs-

bereichs versickert. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch einen Baugrundgutachter geprüft und bestätigt. Zudem müssen die Versickerungsanlagen nach dem einschlägigen technischen Regelwerk geplant und wasserrechtlich genehmigt werden. Hierbei erfolgt auch eine fachliche Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt, so dass negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden konnten.

Weiterhin befürchtete der Landwirt, dass der Reitbetrieb auf den in Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Pferdekoppeln aufgrund von Immissionen nicht mehr gefahrlos möglich sein würde und damit die Pächter den Pachtvertrag kündigen könnten. Dies konnte jedoch von der Stadt Eichstätt nicht nachvollzogen werden, da bereits eine erhebliche Vorbelastung des Geländes durch den Straßenverkehr der Kreis- und Staatsstraße gegeben war. Optische Störungen und Reize würden außerdem durch die geplante, 5 m breite Randeingrünung abgeschirmt und vermindert.

Ebenfalls wurde beklagt, dass der Einwendende durch die Gewerbegebietsausweisung ca. 4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die er bisher in Pacht bewirtschaftet hatte, verlieren würde. Dies wurde zur Kenntnis genommen, ist jedoch eine unmittelbare Folge des Grundstücksverkaufs durch den Voreigentümer. Die Stadt sah in diesem Fall ein Überwiegen des öffentlichen Interesses nach gewerblichen Bauflächen gegenüber dem Einzelinteresse des Landwirts und hielt dementsprechend an der Gewerbegebietsausweisung fest.

Als weiterer, wesentlicher Einwand wurde die Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes durch einen befürchteten, erheblichen Konflikt zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der heranrückenden, nichtlandwirtschaftlichen Bebauung vorgebracht. Hierzu wurde von Seiten der Stadt festgestellt, dass die gewerbliche Nutzung grundsätzlich einen verhältnismäßig geringen Schutzstatus gegenüber Lärm- und anderen Immissionen aus der Landwirtschaft besitzt. Vor diesem Hintergrund war der Hof des Einwendenden durch die vorhandene Wohn- und Gastronomienutzung unmittelbar östlich des Hofes (Zur Lüften Hs.-Nr. 9) aus Sicht der Stadt Eichstätt bereits stärker eingeschränkt.

Darüber hinaus beklagte der Einwendende, dass ihm durch die Gewerbegebietsausweisung die Entwicklungsmöglichkeiten für seinen landwirtschaftlichen Betrieb genommen würden.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Eichstätt deshalb auf Grund ihrer gemeindlichen Planungsverantwortung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und die Belange des Landwirts in die Bauleitplanung mit einzubeziehen. Im Sinne eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders von Gewerbe, Landwirtschaft und anderen Nutzungen, mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für den betreffenden landwirtschaftlichen Betrieb, hielt die Stadt Eichstätt es für sinnvoll und zumutbar, wenn der Landwirt den Standort für den geplanten Mastschweinestall auf seinem eigenen Grundstück um mindestens 85 m nach Süden bzw. Südwesten verlegt. Mit der genannten Verlagerung konnten potenzielle Immissionskonflikte sowohl mit dem geplanten Gewerbegebiet als auch mit den vorhandenen Nutzungen im Weiler Lüften (Wohnen und Gastronomie) deutlich vermindert werden. Um diese Konfliktminimierung planungsrechtlich zu verankern, wurde das Planungsgebiet erweitert und entsprechend städtebaulich geordnet. Hierfür wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden, Südwesten sowie nach geringfügig nach Osten um die Fl.-Nrn. 422, 425 (Teilfläche) und 471/2 (Teilfläche) erweitert. Im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet wurde zur Vermeidung von Immissionskonflikten ein im Mittel rund 85 m breiter Streifen des bestehenden Ackers als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) und als „Fläche die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten ist“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) festgesetzt. Wie-

derum daran südlich anschließend wurde auf einem ca. 35 m breiten Streifen ein Sondergebiet für Landwirtschaft und Tierhaltung ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte als einfacher Bebauungsplan ohne qualifizierte Festsetzungen. Damit wurde für die langfristige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes eine ausreichend große Fläche planungsrechtlich gesichert. Außerdem wurde durch Einbeziehung des Feldweges zwischen dem Gewerbegebiet und der landwirtschaftlichen Hofstelle die Erschließung für den geplanten Schweinestall geregelt und sichergestellt.

Es wurden zudem eine umfangreiche FFH-Verträglichkeitsstudie, ein Geruchsimmissionsgutachten und ein Stickstoff-Ausbreitungsmodell erarbeitet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Insbesondere wurden in größeren Bereichen im Süden und Osten des Geltungsbereiches Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, um Konflikte durch Geruchseinwirkungen aus der Landwirtschaft zu vermeiden. Darüber hinaus zeigten die Ergebnisse der Gutachten, dass die ursprünglich von dem im Ortsteil Lüften ansässigen Landwirt geplante Anlage gemäß Bauantrag vom 22.05.2017 aufgrund einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets bzw. der dort betroffenen Lebensraumtypen nicht genehmigungsfähig wäre.

Der Einwendende beharrte dennoch auf seinem ursprünglich geplanten Schweinestall-Standort. Dies einerseits, weil im Bereich des geplanten Sondergebiets zum Teil bereits Kalkstein abgebaut und der Steinbruch wiederfüllt wurde, so dass hier mit einem erhöhten Aufwand für die Gebäudegründung und ggf. erforderlichen Bodenaustausch zu rechnen sei. Andererseits, weil im restlichen Sondergebietsbereich noch „Solnhofener Platten“ lagern, die bei Veränderung des Preisniveaus zukünftig noch geborgen werden könnten. Die zu erwartenden Mehraufwendungen für die Gründungsarbeiten wurden von der Stadt Eichstätt zur Kenntnis genommen, jedoch wurde davon ausgegangen, dass diese in einem zumutbaren Rahmen angesichts der zu erwartenden Gesamt-Investitionen liegen. Hinsichtlich der Ausbeutung weiterer Bodenschätze auf dem Grundstück wurde festgestellt, dass diese auch dann noch möglich sein wird, wenn der Stall in dem Teil des Grundstückes errichtet wird, in welchem bereits Bodenschätze abgebaut wurden. Im Übrigen wurde von der Stadt Eichstätt in diesen Fällen ein überwiegendes öffentliches Interesse gegenüber dem Einzelinteresse des Landwirts festgestellt.

Schließlich sah der Einwendende auch das Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht gegeben, da aus seiner Sicht besser geeignete Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Verfügung stünden. Die von ihm genannten Flächen wurden geprüft, scheiterten jedoch an der städtebaulichen Eignung und landesplanerischen Grundsätzen („Wimpasing West“) oder an der Verfügbarkeit („Gewerbegebiet Wintershof“, Privateigentum). Eine vom Einwendenden vorgeschlagene „Tauschfläche“ westlich des Gewerbegebietes „Zachenacker“ wäre zwar gut geeignet gewesen, jedoch konnte hier keine Einigung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Eichstätt hinsichtlich der Konditionen des Flächentauschs erzielt werden.

Nach der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes bekräftigte der Einwendende nochmals seine Bedenken und äußerte zusätzlich die Forderung, einen Lärmschutzwall oder eine -wand zwischen dem Gewerbegebiet und seiner gesamten Hofstelle zu errichten, um Geräuschspitzen im Bereich der Pferdehaltung zu vermeiden. Die Stadt Eichstätt sah dies unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung als unverhältnismäßig an, zumal anzunehmen sei, dass sich Pferde an Spitzenpegelereignisse gewöhnen können

und solche auch in der freien Natur vorkommen können. Von der Ergänzung eines Lärm-schutzwalles zum Schutz der Pferdehaltungsanlagen wurde daher abgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Eichstätt nach reiflicher Überlegung und Abwägung aus den genannten Gründen und Argumenten an der Planung festgehalten hat. Im Sinne eines konfliktfreien Nebeneinanders wurde es für sinnvoll und zumutbar erachtet, wenn der benachbarte Landwirt seinen Mastschweineestall im Bereich des Sondergebiets für Landwirtschaft und Tierhaltung errichtet. Die Interessen des Landwirts wurden in der Planung nach besten Möglichkeiten berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an gewerblichen Bauflächen überwog jedoch nach Ansicht der Stadt Eichstätt die verbliebenen Einwendungen und die grundsätzliche Ablehnung des Gewerbegebiets des Einwendenden.

#### 4 Geprüfte Planungsalternativen

Geeignete Standorte für ein Gewerbegebiet mit ausreichendem Entwicklungspotenzial sind im Talraum der Altmühl aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutz-fachlicher Randbedingungen kaum gegeben. Insbesondere das Überschwemmungsgebiet der Altmühl, vorhandene FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die steil ansteigenden Hänge an den Rändern der Altmühlaua schränken die Bebauungsmöglichkeiten hier stark ein.

Die von dem angrenzenden Landwirt vorgeschlagenen Standortalternativen wurden im Ver-fahren überschlägig geprüft, scheiterten jedoch an der städtebaulichen Eignung und landes-planerischen Grundsätzen („Wimpasing West“, Zersiedelung der Landschaft) oder an der Verfügbarkeit („Gewerbegebiet Wintershof“, Privateigentum). Eine vorgeschlagene „Tausch-fläche“ westlich des Gewerbegebietes „Zachenäcker“ wäre zwar gut geeignet gewesen, je-doch konnte hier keine Einigung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Eichstätt hinsicht-lich der Konditionen des Flächentauschs erzielt werden.

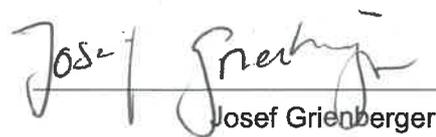
Aufgrund der Bündelung mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld (einschließlich geplanter Erweiterung), des geringen Vorwertes und der bestehenden Vorbelastungen wurde der gewählte Standort städtebaulich und naturschutz-fachlich als geeignet eingestuft. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in einem be-reits von Gewerbe, Infrastruktur und Kalksteinabbau vorbelasteten Bereich wurden potenziel-le Beeinträchtigungen in anderen, unbelasteten Landschaftsteilen vermieden.

Hinsichtlich des Standorts für das Sondergebiet Landwirtschaft und Tierhaltung kämen auf-grund der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich theoretisch zahlreiche Stand-orte auch ohne Bauleitplanung in Frage. Der ursprünglich vom Bauherrn geplante Standort für einen Mastschweineestall lag ca. 85 m nördlich des nun für diesen Zweck ausgewiesenen Sondergebiets und damit näher am geplanten Gewerbegebiet und an der Wohn- und Gast-ronomienutzung in Lüften, so dass erheblich größere Konflikte durch Geruchsbelastungen zu erwarten gewesen wären.

Weitere Standorte wurden im Rahmen der Alternativenprüfung nicht untersucht.

Eichstätt, den

28.09.2021

  
\_\_\_\_\_  
Josef Grienberger  
Oberbürgermeister